

# VERFAHRENSVERMERKE

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 09.07.2008

Dienstsiegel gez. Onkes  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 18.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 "Ortsteil Schäferhof / Kattriede - „Maienhorst“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 11.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, den 09.07.2008

gez. Onkes  
Bürgermeister

## PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:  
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Katasteramt Nienburg / Weser: L4 –  
Gemeinde: Nienburg / Weser, Stadt  
Gemarkung: Nienburg, Flur 43  
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 01.06.2006)  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Vermessungsbüro  
Kaupmann & Spindler  
Georgstr. 26  
31562 Nienburg



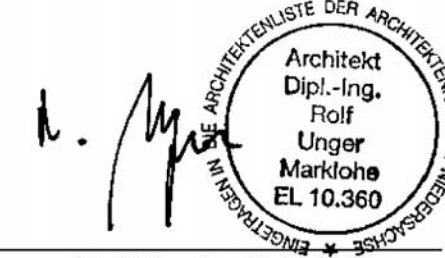
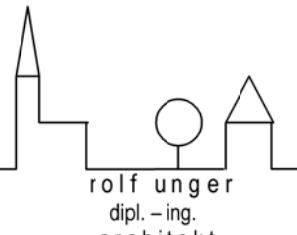
Nienburg/Weser, den 10.10.2006

Spindler  
Dipl.-Ing. Gerald Spindler  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
(Amtssiegel)

## PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe  
tel. 05021/910002  
fax. 05021/910002  
eMail: Roif.Unger@t-online.de



## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 18.12.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 28.01.2008 bis 28.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, den 09.07.2008

gez. Onkes  
Bürgermeister

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs.8 BauGB) zugestimmt.

Nienburg/Weser, den 09.07.2008

gez. Onkes  
Bürgermeister

## IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 141 "Ortsteil Schäferhof / Kattriede - „Maienhorst“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.09.2008 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr.226 bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 25.09.2008 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, den 25.09.2008

gez. Onkes  
Bürgermeister

## VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und/oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges schriftlich gegenüber der Stadt Nienburg/Weser unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, den .....

Bürgermeister

## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, den .....

Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB**  
Die Außenbauteile der Gebäude wie Wand, Dach, Fenster und Lüftungseinrichtungen sind entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Darüber hinaus sind die Fensterbauteile zu Ruhebetten (Schlaf- und Kinderzimmern) unabhängig von der Lage mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zu versehen.
- Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**  
Pro Grundstück, das an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. an einen Entwässerungsgraben angrenzt, ist zur Verkehrlichen Erschließung nur eine max.6 m breite Zufahrt zulässig. Der Einbau eines Rohrdurchlasses als Überbrückung über einen Entwässerungsgraben bedarf einer Genehmigung gemäß § 91 NWG.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB**  
3.1 Die 2 Bäume (Eichen) im Straßenraum „Maienhorst“ sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen. Dem Baubetrieb ausgesetzte zu erhaltende Bäume sind im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Führt das Erhaltungsgebot für Einzelbäume im Einzelfall zu unangemessenen Einschränkungen beim Straßenausbau ist ausnahmsweise eine Ersatzpflanzung zulässig (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm). Pflanzensorten sind der nachfolgenden Pflanzenliste, Bäume I. Ordnung zu entnehmen.  
3.2 Der mit einer Pflanzbindung gekennzeichnete Gehölzbestand ist in seinem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen. Empfohlene Pflanzenarten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB**  
Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 69/11 sind auf einer Breite von 3 m freiwachsende Hecken wie folgt herzustellen:  
Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 – 80 cm) als Gruppenpflanzung, mindestens je 3 Stück von einer Art; Abstand in der Reihe 1 m; zu pflanzen. Pflanzenarten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen. Alternativ ist eine geschnittene Hecke (Hainbuche, Eingefügter Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Taxus) zulässig; diese Hecken sind mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) je laufenden Meter anzulegen und in einer Endhöhe von max. 180 cm und einer Breite von 50 cm zu pflegen.  
Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und 18917 (Rasen und Saatarbeiten) auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
Die Pflanzungen sind spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) durchzuführen.

## LISTE ZU DEN PFLANZGEBOTEN

### Bäume und Sträucher

<b>Bäume I. Ordnung</b>	Acer platanoides	- Spitzahorn	Sträucher	Corylus avellana	- Haselnuß
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		Comus sanguinea	- Hartriegel
	Fagus sylvatica	- Buche		Crataegus monogyna	- Weißdorn
	Fraxinus excelsior	- Esche		Rhamnus frangula	- Faulbaum
	Quercus robur	- Stieleiche		Salix caprea	- Salweide
	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		Sambucus racemosa	- Traubenholunder
				Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
<b>Bäume II. Ordnung</b>					
	Acer campestre	- Feldahorn			
	Carpinus betulus	- Hainbuche			
	Sorbus aucuparia	- Eberesche			
	Prunus avium	- Vogelkirsche			

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserschutzgebiet § 9 Abs.6 BauGB**  
Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes „Köhler Berge“ in der Schutzzone III. Innerhalb der Schutzzone sind Handlungen und Anlagen gemäß der Anlage 2 der Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes verboten oder genehmigungspflichtig (beschränkt zulässig) und Nutzungen nur nach Maßgabe der dort aufgeführten Regelungen erlaubt. Die Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Nienburg/Weser zu beantragen.
- Gefahrenforschung - Rüstungsaltsaten**  
Die alliierten Luftbilder zeigen eine Bombardierung im Plangebiet. Vor Beginn von Baumaßnahmen besteht für die Freizeichen der bereits bebauten Flurstücke aus Sicherheitsgründen eine Sonderleistungspflicht (s. Begründung Pkt. 9.0).

# HINWEISE

- Das gesamte Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Eisenbahnstrecke Nienburg – Minden vorbelastet.
- Der externe Ausgleich (Anteil 7.365 Werteeinheiten), der für die Eingriffe auf den Flurstücken 65/11 und 69/11 (Damaschkestraße) der Flur 23 (Gemarkung Nienburg) ermittelt wurde, ist über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und erfolgt auf dem Flurstück 47/1 der Flur 23 in der Gemarkung Nienburg/Weser. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens in der folgenden Pflanzperiode (01.11 – 15.04) nach Baubeginn umzusetzen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

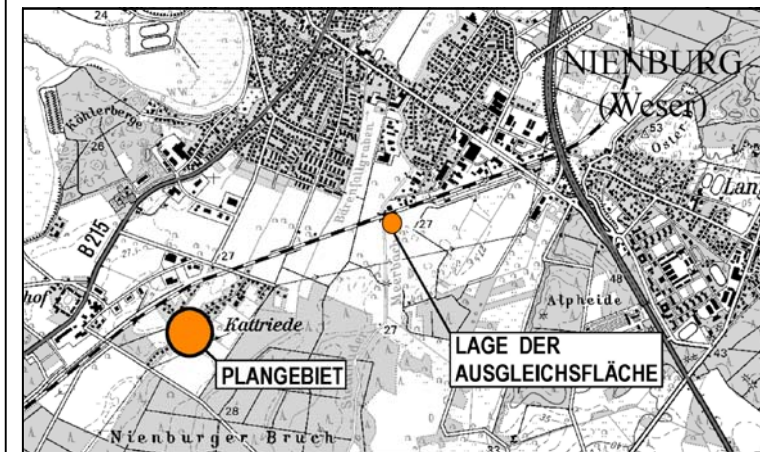
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

# ERSATZ- U. AUSGLEICHSLÄCHE

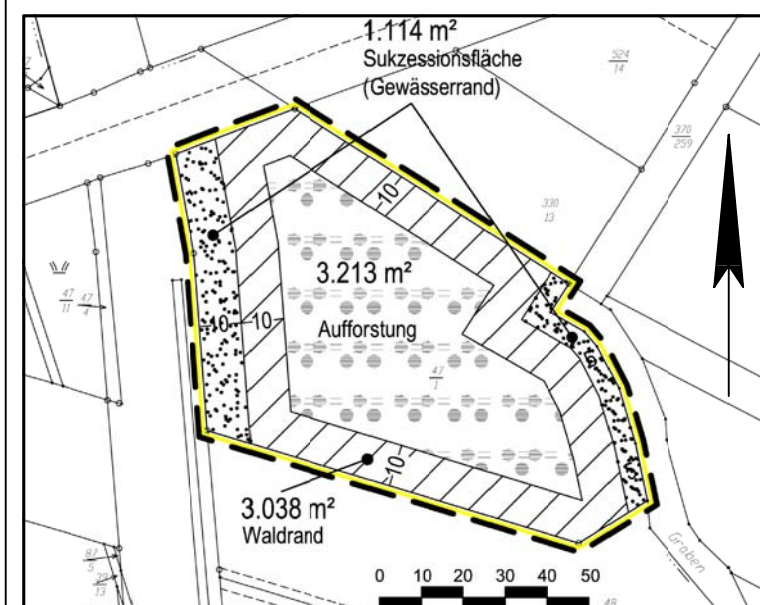
Lage der externen Ausgleichsfläche für den Planbereich „Süd-Damaschkestraße“ (Flurstücke 69/11 u. 65/11)

Gemarkung: Nienburg  
Flur 23, Flurstück: 47/1  
Grundstücksgröße: 7.365 m²

## Übersichtskarte



## Lageplan



# RECHTSGRUNDLAGE

## Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV90)

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Vorfluter (Gewässer III. Ordnung)

## PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Baum

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

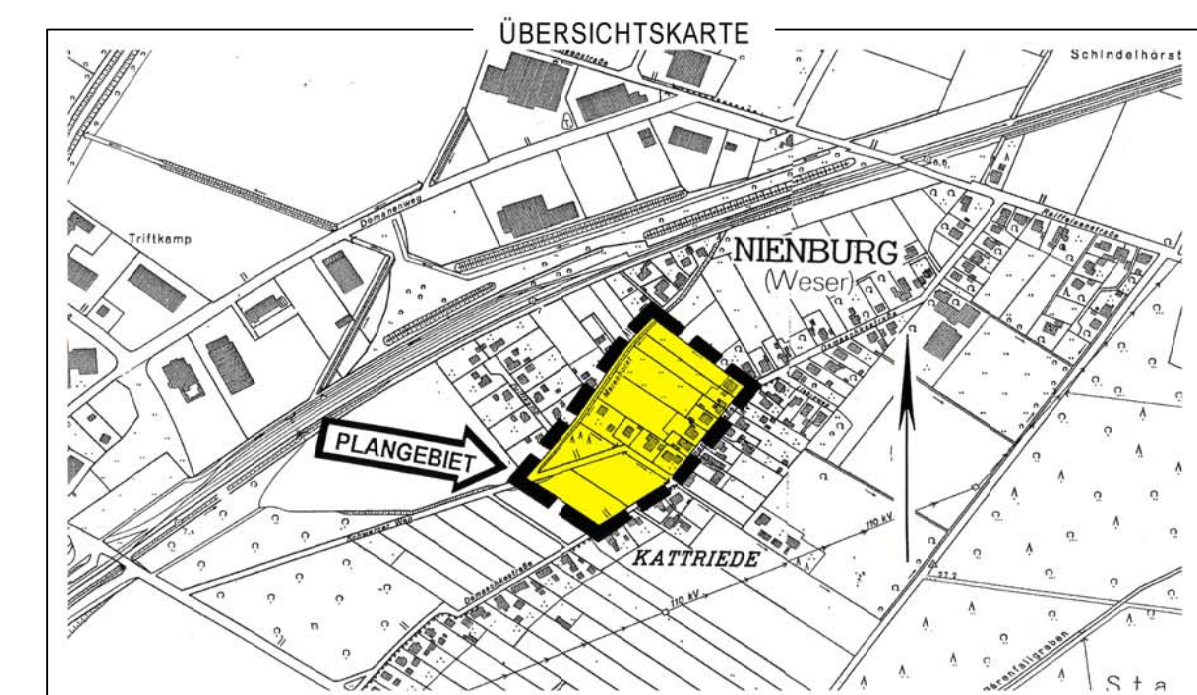
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauGB)



STADT NIENBURG / WESER

# BEBAUUNGSPLAN

NR. 141  
- ORTSTEIL SCHÄFERHOF / KATTRIEDE -  
"MAIENHORST"



**DATUM:** 19.06.2006  
geändert am 11.07.2006  
geändert am 10.10.2007  
geändert am 23.04.2008

**VERFAHRENSSTAND:**  
§ 10 (1) BauGB - Satzung

planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung  
r. unger - wacholderweg 13 - 31608 marklohe